

## **B e g r ü n d u n g**

### **zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 6170/64 - Forststraße / Hasselsstraße - Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch**

**Stadtbezirk 9    Stadtteil Benrath**

#### **1.    Örtliche Verhältnisse**

##### **1.1    Lage des Plangebietes**

Das ca. 3,8 ha große Plangebiet befindet sich an einer verkehrsgünstigen Lage im Stadtteil Benrath. Es wird östlich durch die Bürgerstraße und südlich durch die Forststraße begrenzt. Im Norden bilden die Flurstücke 583 (Bayreuter Straße 26), 314 und 84 die Grenze des Geltungsbereiches.

##### **1.2    Bestand**

Das Plangebiet ist Bestandteil des Ende des 19. Jahrhunderts entstandenen Industriestandortes an der Bahntrasse Köln - Duisburg und hat diesen geprägt. Es sind neben einem Öl- und Schmierstoffhersteller, einer Tankstelle und drei Wohn- und Geschäftshäuser, ein Lebensmitteldiscounter, ein Getränkemarkt und ein Feinkostgeschäft in dem Gebiet ansässig.

##### **1.3    Umgebung**

Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend ist unter anderem die stahlverarbeitende Industrie ansässig. So befindet sich südlich der Forststraße die Terex Material Handling & Port Solutions AG (Gottwald), ein weltweit agierendes Maschinen- und Anlagenbauunternehmen. Östlich der Bürgerstraße befindet sich die Komatsu Mining Germany GmbH, ebenfalls ein international tätiges Maschinenbauunternehmen.

Damit gehört das gesamte Areal zu den traditionsreichen und bedeutenden Industrie- und Gewerbegebieten in der Landeshauptstadt Düsseldorf.

#### 1.4 Erschließung

Das Plangebiet ist über die Forststraße an das überregionale Straßennetz mit Anschluss zur Bundesstraße 8 und zur Bundesautobahn 59 für den Individualverkehr sehr gut angebunden.

Es wird durch die Buslinie 730 mit der Haltestelle Forststraße und durch die Buslinie 788 mit den Haltestellen „Jagenbergstraße“ sowie „Forststraße“ an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) angeschlossen. Insgesamt besteht eine ausreichende Anbindung mit dem ÖPNV zur Düsseldorfer Innenstadt und zum Hauptbahnhof.

## 2. Gegenwärtiges Planungsrecht

### 2.1 Darstellungen im Regionalplan (GEP)

Der für den Regierungsbezirk Düsseldorf verbindliche Regionalplan stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes westlich der Bahntrasse einen allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) und östlich der Bahntrasse einen Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dar. Der Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen nördlich der Forststraße ist Teil eines großen Industriegebietes, das im Regionalplan rund 70 ha umfasst.

### 2.2 Darstellungen im Flächennutzungsplan (FNP)

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet vorwiegend als Industriegebiet dargestellt. Im westlichen Bereich des Plangebietes, zwischen der Anlage der Deutschen Bahn AG und der Bayreuther Straße, ist ein Gewerbegebiet dargestellt. Im Bereich der Bahntrasse stellt der Flächennutzungsplan Flächen für Bahnanlagen dar.

### 2.3 Festsetzung im bestehenden Bebauungsplan

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 6170/64 aus dem Jahr 1985 setzt als Art der Nutzung drei Industriegebiete (GI) und ein Gewerbegebiet (GE) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung von 1977 fest.

#### 2.4 Sanierungsgebiet

Der Bereich des Plangebietes, der südlich der Forststraße liegt, ist Teil des 2001 vom Rat der Stadt Düsseldorf festgelegten Sanierungsgebietes Benrath.

#### 2.5 Städtebauliche Konzepte

##### Rahmenplan Einzelhandel

Der Rahmenplan Einzelhandel wurde 2007 vom Rat der Stadt Düsseldorf beschlossen und ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch als städtebauliches Entwicklungskonzept bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens kommen in erster Linie zwei Ziele des Rahmenplans Einzelhandel zum Tragen. Es handelt sich dabei um die Stärkung, Entwicklung und den Schutz der Zentren und um die Sicherung und Stärkung der Nahversorgung.

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich des nordöstlich liegenden Nahversorgungszentrums Hasselsstraße (N-Zentrum) und des Stadtbereichszentrums Benrather Marktplatz (B-Zentrum).

##### Stadtentwicklungskonzept „Düsseldorf 2020“

Das Stadtentwicklungskonzept wurde 2009 vom Rat der Stadt Düsseldorf beschlossen und wird bei städtischen Entwicklungen berücksichtigt. Das Stadtentwicklungskonzept stellt unter anderen die Auswirkungen des demografischen Wandlungsprozesses dar. Angesichts der demographischen Alterungsprozesse in der Gesellschaft und einem damit einhergehenden Anstieg des Anteils nicht oder weniger mobiler Mitmenschen ist zukünftig auch verstärkt auf eine qualifizierte Sicherstellung der Nahversorgung in Wohnortnähe zu achten.

In Bezug auf den Aspekt der Versorgung der Bevölkerung stellt das Stadtentwicklungskonzept fest, dass die Versorgungssituation in Düsseldorf sowohl in qualitativer als auch quantitativer Hinsicht als gesichert zu bezeichnen ist.

### **3. Verfahren**

- 3.1 Die Änderung des Bebauungsplanes 6170/64 – Forststraße / Hasselsstraße erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Daher wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; ebenso wenig ist § 4c BauGB (Überwachung der Umweltauswirkungen) anzuwenden.

Das von der Änderung ausgenommene Baugebiet (GI 3) südlich der Forststraße, wird derzeit im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 6170-081 - westlich Kleinstraße – unter anderem auf die aktuelle Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990 umgestellt. Dementsprechend ist im vorliegenden Verfahren eine Einbeziehung des Baugebietes GI 3 nicht notwendig.

### **4. Ziele und Zwecke der Bebauungsplan-Änderung**

Mit der vorliegenden Planung sollen Teile des Bebauungsplanes Nr. 6170/64 „Forststraße / Hasselsstraße“ von 1985 im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert werden. Der Änderungsbereich umfasst die Baugebiete nördlich der Forststraße. Das Baugebiet südlich der Forststraße ist derzeit Gegenstand eines anderen Verfahrens. Anlass für die Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes ist unter anderem die Absicht eines Grundstückseigentümers, im traditionsreichen und ausgedehnten Industrieareal beiderseits der Forststraße einen bestehenden Einzelhandelsbetrieb, in Form von Anbauten oder eines Neubaus, zu erweitern. Geplant ist, auf dem Grundstück Hasselsstraße 1 einen Lebensmittel-discounter mit einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> und einer Geschossfläche von 2.060 m<sup>2</sup> zu errichten. Daneben liegt der Landeshauptstadt Düsseldorf mittlerweile eine weitere Bauvoranfrage für einen Neubau mit einer Geschossfläche von 2.060 m<sup>2</sup> und 1.315 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche oder alternativ mit einer Geschossfläche von 1.500 m<sup>2</sup> und 923 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vor. Aufgrund der in der ersten Bauvoranfrage beantragten Kleinflächigkeit besteht auf Grundlage des derzeitigen Planungsrechts keine Möglichkeit, das Bauvorhaben oder die Bauvoranfrage zu versagen.

Daher wurde am 26.06.2013 durch den Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung ein Aufstellungsbeschluss gefasst, um diese Bauvoranfragen zurückzustellen.

Im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus dem Jahre 1977. Es werden in den Festsetzungen des Bebauungsplanes keine Regelungen zu Einzelhandelsbetrieben getroffen. Einzelhandelsbetriebe sind somit allgemein zulässig, wenn sie nicht unter die Regelungen des § 11 Abs. 3 der BauNVO fallen. Die sogenannte Regelvermutungsgrenze für Einzelhandelsbetriebe, die gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO schädliche Auswirkungen haben können, liegt gemäß BauNVO 1977 bei 1.500 m<sup>2</sup> Geschossfläche. Diese Regelvermutungsgrenze kann allerdings auch im Einzelfall widerlegt werden. Dies trifft auf den beantragten Lebensmitteldiscounter zu, weil er die Vermutungsgrenze zwar übersteigt, aber dennoch zurzeit keine schädlichen Auswirkungen haben wird, da er weniger als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche besitzt. Das Bundesverwaltungsgericht hat in seinem Grundsatzurteil zur Großflächigkeit die Relation von Geschossfläche zu Verkaufsfläche von Zweidrittel zu Eindrittel zugrunde gelegt. Bei einer genehmigten Geschossfläche von 2.060 m<sup>2</sup> besteht daher für den Eigentümer die Möglichkeit, dass sich der Betrieb schrittweise auf ca. 1370 m<sup>2</sup> VK vergrößern könnte. Damit würde in Teilen von Benrath und Hassels eine potenzielle städtebauliche Fehlentwicklung eingeleitet werden.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6170/64 „Forststraße / Hasselsstraße“ ist nun die Umstellung auf die Baunutzungsverordnung von 1990 beabsichtigt, da auf dieser Grundlage der heute geltenden BauNVO eine effiziente Einzelhandelssteuerung in den Industriegebieten (GI) und dem Gewerbegebiet (GE) möglich ist. Die Regelvermutungsgrenze liegt bei der BauNVO von 1990 bei 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche und die Grenze zur Großflächigkeit laut Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts bei 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Die Widerlegung der sogenannten Regelvermutungsgrenze ist durch die neuere Rechtsprechung zur BauNVO von 1990 genau eingegrenzt worden, so dass die BauNVO 1990 striktere Vorgaben zur Einzelhandelssteuerung macht als die BauNVO 1977. Damit kann sichergestellt werden, dass zukünftig keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe, von denen Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO ausgehen können, zulässig sein werden.

Großflächige Vorhaben im Plangebiet widersprechen zudem den Zielen des Rahmenplans Einzelhandel von 2007, der Ziele für die Einzelhandelsentwicklung in Düsseldorf festlegt. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens kommen zwei Ziele zum tragen. Das erste Planungsziel betrifft das Zentrenkonzept des Rahmenplans Einzelhandel, das den Schutz, die Stärkung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche zum Ziel hat.

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes liegt das Nahversorgungszentrum Hasselsstraße (N-Zentrum). Es erstreckt sich entlang der Hasselsstraße und umfasst den Dreiecksplatz Am Denkmal. Es verfügt über einen kleinflächigen Lebensmittelvollsortimenter (Supermarkt), der als Magnetbetrieb für das Zentrum fungiert. Neben dem Supermarkt sind eine Apotheke und zwei Bäckereien vorhanden. Ein Drogeriemarkt hat vor einiger Zeit geschlossen. Darüber hinaus ergänzen einige zentrenrelevante Betriebe (Bekleidung, Optiker, Haushaltsgeräte und Wohnaccessoires) das Angebot. Neben Gastronomiebetrieben sind auch vielfältige Dienstleistungen (Fahrschule, Bank, Friseure, Kosmetiksalon, Reinigung, Sonnenstudio) sowie Arztpraxen im Zentrum ansässig. Damit übernimmt das kleine Nahversorgungszentrum eine wichtige Versorgungsfunktion für den südlichen Teil des Stadtteils Hassel. Langfristig gilt es das Zentrum zu stärken, indem das nahversorgungsrelevante Angebot im Zentrum verbessert wird. Das Nahversorgungszentrum ist auf Grund des kleinflächigen Magnetbetriebes besonders schützenswert. Nördlich des Nahversorgungszentrums Hasselsstraße befindet sich das Nahversorgungszentrum Altenbrückstraße (N-Zentrum), das über ein sehr umfassendes Lebensmittelangebot verfügt und das gemeinsam mit dem kleinen Zentrum Hasselsstraße die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs für den Stadtteil Hassels sicher stellt.

Südöstlich des Plangebietes befindet sich das Stadtbereichszentrum Benrather Marktplatz (B-Zentrum). Das Zentrum Benraths liegt im historischen Ortskern in direkter Nähe zum Schloss. Der gesamte Düsseldorfer Süden zählt zu seinem Einzugsbereich. Neben dem stark vertretenen kleinteiligen Facheinzelhandel existiert ein breites Angebot an nahversorgungs- und zentrenrelevanten Filialbetrieben. Rund ein Viertel der im Zentrum ansässigen Läden dienen der Nahversorgung. Nach Schließung eines Lebensmittelvollsortimenters ist zurzeit allerdings nur noch ein Supermarkt im Zentrum vorhanden. Ergänzt wird das Angebot durch einen Biosupermarkt. Der Rahmenplan Einzelhandel sieht als Planungsziel die Stärkung dieses Zentrums vor.

Begleitende Maßnahmen, wie zum Beispiel die Umgestaltung des Benrather Marktplatzes sind abgeschlossen und haben zu einer erheblichen Aufwertung der Attraktivität des Zentrums geführt.

Es ist eine Steuerung des Einzelhandels auch deshalb geboten, da das Zentrenkonzept des Rahmenplans Einzelhandel der Landeshauptstadt Düsseldorf (Ratsbeschluss vom Oktober 2007) das Plangebiet als Industrie- und Gewerbestandort einstuft. Es handelt sich also nicht um einen Nahversorgungsbereich, sondern um einen städtebaulich nicht integrierten Standort, der sich nicht zur Verbesserung der flächendeckenden fußläufigen Nahversorgung eignet. Im Nahversorgungskonzept (Kapitel III) des Rahmenplans Einzelhandel sind die wesentlichen Kriterien für die Gewährleistung einer fußläufigen Nahversorgung dargelegt. Die Sicherung der flächendeckenden Nahversorgung setzt voraus, dass all jene Standorte zur Ansiedlung von Einzelhandelsgeschäften ausgeschlossen werden, die einseitig auf den Bevölkerungsteil ausgerichtet sind, der den Lebensmitteleinkauf mit dem PKW erledigt. Gemessen an den Kriterien des Rahmenplans Einzelhandel 2007 handelt es sich bei den vorhandenen Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet um solche dezentralen Betriebe, die aufgrund ihrer Lage im Gewerbe- bzw. Industriegebiet und der großen Distanz zu den nächsten Wohngebieten fast keine fußläufige Nahversorgungsfunktion übernehmen können. Dies hat die eigene Ermittlung der Anzahl der Einwohner und deren Kaufkraft im fußläufigen Einzugsbereich ergeben. Im Naheinzugsbereich des Lebensmitteldiscounters (im 500-Meter-Radius, östlich der Schienentrasse) leben ca. 1.800 Einwohner. Im erweiterten Naheinzugsbereich (im 700-Meter-Radius, östlich der Schienentrasse) sind es ca. 3.400 Einwohner. Bei einem Lebensmitteldiscounter rechnet man mit einem Einzugsbereich von 10.000 bis 20.000 Einwohnern. Das macht deutlich, dass der Betrieb sich in erster Linie an den automobilen Kunden wendet und nicht zur Verbesserung oder Sicherung der fußläufigen Nahversorgung beiträgt.

Darüber hinaus erschwert der vorhandene Bestand an Lebensmittelbetrieben im Planbereich die Stärkung und Weiterentwicklung der Nahversorgung in den zentralen Versorgungsbereichen Benrather Marktplatz und Hasselsstraße.

Des Weiteren befindet sich das Plangebiet nach der Darstellung des Regionalplans in einem Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB).

Der derzeit verbindliche Regionalplan führt im Kapitel „Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ in Ziel 1.2 an, dass die Ansiedlung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO in diesen Bereichen bauleitplanerisch ausgeschlossen werden sollen. In der Erläuterung wird insbesondere auf die Umstellung auf die aktuelle Baunutzungsverordnung als Planungsmaßnahme hingewiesen. Insofern setzt die Planänderung Anforderungen um, die sich aus den Zielen der Raumordnung ergeben.

Die Bezirksregierung Düsseldorf ist zurzeit mit der Fortschreibung des Regionalplanes befasst. Im Rahmen eines informellen Beteiligungsprozesses zur Fortschreibung hat der Rat der Stadt Düsseldorf Flächen angemeldet, die zukünftig nicht mehr als GIB sondern als ASB ausgewiesen werden sollen. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes zählt nicht dazu. Aus Sicht der Landeshauptstadt Düsseldorf handelt es sich um eine weiterhin erforderliche Fläche, die Teil eines wichtigen Industrieareals ist, das es auch in Zukunft regionalplanerisch zu sichern gilt.

Die Verordnung über den sachlichen Teilplan großflächiger Einzelhandel zum Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen ist bereits am 13.07.2013 in Kraft getreten. In Ziel 1 des Landesentwicklungsplans wird festgelegt, dass Kern- und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) - darunter versteht man großflächige Einzelhandelsbetriebe mit negativen Auswirkungen - nur in regionalplanerisch festgelegten allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) dargestellt und festgesetzt werden dürfen. Getragen von dem Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“, dem Anspruch der Verkehrsvermeidung und der Reduzierung der Freirauminanspruchnahme sollen Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in allgemeinen Siedlungsbereichen umgesetzt werden. Diese Regelung führt dazu, dass in regionalplanerisch festgelegten Bereichen für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) keine Sonder- oder Kerngebietsfestsetzungen und -darstellungen für großflächigen Einzelhandel zulässig sind. In der Begründung zum sachlichen Teilplan wird ausgeführt, dass Gewerbe- und Industriebetriebe, die erhebliche Emissionen erzeugen, Einschränkungen bei der Standortwahl unterliegen. So müssen sie beispielsweise Abstandserfordernisse beachten. Daher sind die von der Regionalplanung insbesondere für diese Betriebe zu sichernden Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) von anderen Nutzungen - wie zum Beispiel Einzelhandelsnutzungen - freizuhalten, die diesen Einschränkungen der Standortwahl nicht unterliegen.

Ein wichtiges Ziel der Landesplanung ist es also, die Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) von großflächigem Einzelhandel frei zu halten.

Darüber hinaus hat im Februar 2011 die Landeshauptstadt Düsseldorf gemeinsam mit den ansässigen Industrieunternehmen den Masterplan Industrie vereinbart. Das Ziel besteht darin, neue Kooperationen, Konzepte und Maßnahmen zu entwickeln, um die Industrie der Stadt zu unterstützen sowie bestehende Industriegebiete (GI) und Gewerbegebiete (GE) für das produzierende Gewerbe und Handwerksbetrieben zu sichern. Als eine wichtige Arbeitsgrundlage für den Masterplan dient das im Jahr 2009 von der Landeshauptstadt Düsseldorf in Auftrag gegebene Gutachten „Gewerbeflächen in Düsseldorf“. Auch hier findet sich ein Indiz, das für eine Förderung des Erhalts der Industrieflächen, und einem Gegensteuern gegen den großflächigen Einzelhandel in der Gebietsart spricht.

Es zeigt sich, dass auf allen planerischen Ebenen eine Erweiterung der einzelhandelsbezogenen Flächen in die Großflächigkeit hinein im Plangebiet den Zielen der Stadtentwicklung widerspricht. Daher soll die Umstellung auf die BauNVO von 1990 erfolgen, um der Landeshauptstadt Düsseldorf eine bessere Steuerung der Einzelhandelsnutzungen in den Industriegebieten und dem Gewerbegebiet zu ermöglichen.

## **5. Bestand**

Im Plangebiet sind vier Einzelhandelsbetriebe im Bestand vorhanden. Es handelt sich um einen Lebensmitteldiscounter, einen Getränkefachmarkt, einen Nachbarschaftsladen (Feinkostgeschäft) und einen Tankstellenshop. Ein Ladenlokal, in dem sich bisher ein gastronomischer Betrieb befunden hat, steht zurzeit leer. Von der vorliegenden Planung betroffen sind der Lebensmitteldiscounter und der Getränkefachmarkt. Sowohl der Nachbarschaftsladen als auch der Tankstellenshop sind kleinflächig, das heißt sie verfügen über weniger als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und weniger als 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche. Ihnen bleibt auch nach der geplanten Umstellung auf die BauNVO von 1990 Erweiterungsspielraum.

In der Bayreuther Straße 22 befindet sich ein Getränkefachmarkt, der über eine Verkaufsfläche von ca. 850 m<sup>2</sup> und eine Geschossfläche von ca. 900 m<sup>2</sup> verfügt. Damit handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb, der durch die Umstellung auf die BauNVO von 1990 auf passiven Bestandsschutz gesetzt wird.

Das bedeutet, dass bei einer wesentlichen baulichen Änderung oder einem Neubau der Betrieb auf ca. 50 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche verzichten oder den Nachweis führen müsste, dass es sich um einen atypischen Betrieb handelt, der nicht unter die Regelungen des § 11 Abs. 3 BauNVO fällt.

Das gleiche trifft auf den Lebensmitteldiscounter in der Hasselsstraße 1 zu, dessen Verkaufsfläche ca. 830 m<sup>2</sup> bemisst. Die Geschossfläche liegt unter 1.200 m<sup>2</sup>. Der vorhandene Lebensmitteldiscounter kann somit seine Verkaufsfläche zukünftig nicht mehr erweitern. Bei einer wesentlichen baulichen Änderung oder einem Neubau darf der Betrieb die Grenze zur Großflächigkeit, die laut Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts bei 800 m<sup>2</sup> liegt, nicht mehr überschreiten.

Diese Eingriffe in die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten der bestehenden Einzelhandelsbetriebe durch die Umstellung auf die BauNVO von 1990 sind erforderlich, um sicher zu stellen, dass die im vorherigen Kapitel darstellten Ziele der Planung umgesetzt werden können.

## **6. Altlasten**

In einem Umkreis von 500 m um das Plangebiet liegen folgende Altablagerungen gemäß § 28 Abs. 3 Landesabfallgesetz: AA 91, AA 326, AA 428, AA 429, AA 430, AA 431, AA 429, AA 433. Im Plangebiet selbst liegen die Altstandorte (AS) gemäß § 28 Abs. 4 Landesabfallgesetz 4158 und 4154. Aufgrund der derzeitigen Erkenntnisse zu den Altstandorten ergeben sich jedoch keine Hinweise auf einen für die Planungsziele und dem Planverfahren relevanten Bodenbelastungsverdacht. Sofern erforderlich, werden Regelungen zum Boden- und Grundwasserschutz in zukünftigen Baugenehmigungsverfahren getroffen.

## **7. Soziale Maßnahmen**

Soziale Maßnahmen sind im Plangebiet nicht erforderlich.

**8. Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen (Umlegung) sind nicht erforderlich, da mit dem Bebauungsplan keine unmittelbaren Veränderungen der Eigentumsverhältnisse und Grundstückszuschnitte ausgelöst werden.

**9. Kosten für die Gemeinde**

Mit diesem Bebauungsplanverfahren entstehen der Landeshauptstadt Düsseldorf keine Kosten.